

**Risposta n. 298/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di consolidamento antisismico ed efficientamento energetico effettuati su due edifici in comproprietà tra coniugi - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 - testo vigente alla data del 21 marzo 2022.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'*Istante* rappresenta di essere comproprietario al 50 per cento con la moglie, in comunione di beni, di due edifici a prevalenza residenziale, entrambi su due piani. In particolare:

- l'"*edificio A*" è costituito da n. 2 unità immobiliari residenziali (A/3) e n.1 pertinenza di una delle due unità residenziali (C/6);
- l'"*edificio B*" è composto da n. 1 unità immobiliare residenziale (A/2) e da n. 1 negozio (C/1); la superficie dell'unità residenziale è superiore al 50 per cento della superficie complessiva (352 mq l'unità residenziale contro i 60 mq del negozio).

Su entrambi gli edifici saranno effettuati interventi "*trainanti*" di efficienza energetica (cappotto termico) e antisismici; saranno, inoltre, effettuati interventi "*trainati*" di efficientamento energetico (sostituzione infissi, caldaia e posa di impianti fotovoltaici) sulle singole unità immobiliari residenziali e, nell'"*edificio B*", sarà

installato un ascensore.

Tutte le unità immobiliari sono funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno.

In base a quanto appena esposto, l'*Istante* chiede:

1) se può fruire del *Superbonus* relativamente a taluni interventi "*trainati*" di riqualificazione energetica, effettuati sulle 2 unità immobiliari residenziali e la relativa pertinenza dell'"*edificio A*", sostenendone interamente le spese, e se la moglie può fruire della detrazione con riferimento alla medesima tipologia di interventi sulla sola unità residenziale (A/2) dell'"*edificio B*", sostenendone interamente le spese;

2) quali sono i limiti di spesa ammessi alla detrazione con riferimento agli interventi antisismici;

3) se per i predetti interventi antisismici possa beneficiare, qualora si verificassero i presupposti richiesti (lavori eseguiti almeno al 60 per cento al 30 giugno 2022), della proroga della detrazione al 31 dicembre 2022, come previsto dal comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*;

4) se l'installazione di un ascensore, in presenza di persone ultrasessantacinquenni, quale intervento "*trainato*" da effettuare congiuntamente agli interventi antisismici "*trainanti*", abbia la medesima scadenza di completamento di questi ultimi.

Secondo quanto successivamente specificato dall'*Istante* in sede di integrazione tutte le unità immobiliari residenziali sono dotate di impianto di climatizzazione invernale preesistente.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In merito al primo quesito, l'*Istante* ritiene che, ai fini della determinazione del limite massimo di due immobili su cui effettuare interventi di riqualificazione energetica agevolabili, vada considerato il numero di unità immobiliari per cui il

singolo contribuente sosterrà le spese.

In merito al secondo quesito, l'*Istante* ritiene che nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è superiore al 50 per cento, ai fini dell'ammontare massimo delle spese ammesse al *Superbonus* vanno conteggiate anche quelle non residenziali (strumentale o merce).

In merito al terzo quesito, l'*Istante* ritiene che per gli interventi eseguiti su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà al pari di quanto previsto per un edificio in condominio la detrazione spetti per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa vigente. Sugli ulteriori quesiti posti non viene prospettata alcuna soluzione.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dall'articolo 2, comma 2 del decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13 (in corso di conversione), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, si evidenzia che il predetto *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati all'efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, previsti nei commi 1 e 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* (cd. interventi "*trainanti*") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "*trainati*"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" (sia "*trainanti*", sia "*trainati*").

In relazione agli interventi che riguardano le parti comuni dell'edificio, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto *Rilancio*, riferita espressamente ai «*condomini*» e non alle "*parti comuni*" di edifici, ai fini dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Successivamente, l'articolo 1 comma 66, lettera *n*), della 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati «*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche*».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «*unità immobiliari*», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

Tenuto conto, inoltre, che la previsione, di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a) dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "*condominio*".

Ciò comporta che, anche nel caso di edifici di un unico proprietario o in comproprietà, e sulla scorta dei chiarimenti forniti con la citata circolare n. 24/E del 2020, laddove sussistano tutti i requisiti richiesti dalla norma, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito, comprese le pertinenze.

Inoltre, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro

requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Ai fini della verifica della natura "*residenziale*" dell'edificio, non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui lo stesso si compone.

In merito all'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus*, inoltre, la già citata circolare 24/E del 2020 specifica che, nel caso di «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari*», il *Superbonus* si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Nel caso di interventi antisismici, invece, il limite di due unità non sussiste, in quanto l'unico requisito richiesto dalla norma è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Stante quanto sopra specificato, in merito al primo quesito - riguardante l'individuazione del numero massimo di unità immobiliari per cui il singolo contribuente che sostenga le spese per interventi di riqualificazione energetica possa fruire del beneficio del *Superbonus* - si fa presente che la predetta limitazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi, bensì ai contribuenti interessati dall'agevolazione.

Pertanto, nel caso rappresentato l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese che sosterrà per gli interventi "*trainati*" di riqualificazione energetica delle unità immobiliari appartenenti all'"*edificio A*", nel rispetto di ogni ulteriore requisito richiesto dalla norma e non oggetto del presente interpello. Ai fini della determinazione del numero massimo di due unità immobiliari, infatti, risulta ininfluenza la circostanza che gli immobili oggetto di intervento siano in comunione di beni con la moglie o che quest'ultima fruisca, eventualmente, della medesima agevolazione per interventi di efficientamento energetico di cui abbia sostenuto le spese, effettuati su altri due immobili posti in comunione dei beni. Infine, come già rappresentato, ai fini del conteggio in esame, non si dovrà tenere conto di eventuali

pertinenze delle unità residenziali.

In merito al secondo quesito, relativo al calcolo del massimale di spesa per gli interventi "*trainanti*" antisismici, nella circolare 30/E del 2020 è chiarito che, conformemente a quanto previsto per l'*ecobonus* e per il *sismabonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

Si fa presente, inoltre, che, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio, o di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50 per cento, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al *Superbonus* vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce).

Pertanto, nel caso di specie, nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento richiesto dalla norma e non oggetto della presente istanza, l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* relativamente agli interventi antisismici, nel limite massimo di spesa ammissibile pari, per l'"*edificio A*", a 288.000,00 euro, (96.000 euro per 3 unità immobiliari) per l'"*edificio B*", a 192.000 (96.000 euro per 2 unità immobiliari).

In relazione al terzo quesito, concernente l'arco temporale di applicazione del beneficio in commento, si rileva che ai sensi dell'articolo 119, comma 8-*bis* del decreto *Rilancio*, come modificato da ultimo dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), «*Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico*

*delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025».*

In sostanza, per effetto di tale disposizione, nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, con una percentuale di detraibilità del 110 per cento fino al 31 dicembre 2023 e decrescente a partire dall'annualità 2024.

Per quanto relativo al quarto quesito, inerente l'installazione di un ascensore quale intervento "*trainato*" dagli interventi "*trainanti*" di miglioramento sismico, si rappresenta che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, tra gli interventi "*trainati*" dagli interventi di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati «*alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104*», indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del TUIR.

Successivamente, il decreto legge n. 77 del 2021 ha inserito una analoga disposizione anche nel comma 4 del medesimo articolo 119 stabilendo che i predetti interventi sono ammessi al *Superbonus* anche nell'ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi antisismici di cui al medesimo comma 4. Tale disposizione si applica alle spese sostenute a partire dal 1° giugno 2021, data di entrata in vigore del decreto legge n. 77 del 2021.



Per effetto del richiamo al citato articolo 16-*bis* del TUIR, contenuto nei predetti commi 2 e 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, restano validi i chiarimenti di prassi già forniti e confermati, da ultimo, con la circolare n. 7/E del 2021. Pertanto, anche ai fini del *Superbonus*, gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzati sia sulle parti comuni degli edifici che sulle singole unità immobiliari residenziali e si riferiscono tra l'altro, al rifacimento di scale ed ascensori, all'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici, di servoscala, a montascale o piattaforme elevatrici.

Tali opere sono ammesse al *Superbonus* a condizione che rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, inoltre, è necessario che l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto "*trainato*" da uno degli interventi "*trainanti*" suindicati di efficienza energetica o di miglioramento antisismico, sia realizzato "*congiuntamente*" a tali interventi. Al riguardo, come chiarito con la circolare n. 24/E del 2020, tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi "*trainati*", sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "*trainanti*". Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi "*trainanti*" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "*trainati*" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "*trainanti*".

Nel caso in cui l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia "*trainato*" da uno degli interventi di efficienza energetica "*trainanti*" di cui al citato comma 1 del medesimo articolo 119, sarà necessario sia che esso venga realizzato "

*congiuntamente*" a tali interventi sia che venga assicurato il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Il predetto miglioramento va dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Pertanto, si ritiene che l'*Istante* potrà beneficiare del *Superbonus* per l'installazione dell'ascensore nell'"*edificio B*" a condizione che essa avvenga nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "*trainanti*" ed entro il 31 dicembre 2025, periodo di vigenza dell'agevolazione in base al succitato comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**